

купности с концептуальным направлением работы уже обозначенным в статье Экономическим советом при МАГ позволит обеспечить на базе инновационных решений устойчивое развитие крупных городов. Первым и убедительным примером подобного решения является практика МАГ, все эти годы работающей под девизом «Реальный союз – для реальных дел».

1.Об инновационной деятельности в городе Москве: Закон г.Москвы от 7 июля 2004 г. № 45.

2.Методические рекомендации по оценке инновационных проектов и их отбору для финансирования (утвержденные Госстроем, Министерством экономики, Министерством финансов и Госкомпромом РФ №7-1247 от 31 марта 1994 г.).

3.Бард В.С. Финансово-инвестиционный комплекс: теория и практика в условиях реформирования российской экономики. – М.: Финансы и статистика, 1998.

4.Ендовицкий Д.А. Комплексный анализ и контроль инвестиционной деятельности. – М.: Финансы и статистика, 2001.

5.Соколов М.М., Нехорошкин Н.И., Быстров О.Ф. Экономические и информационно-аналитические основы управления инвестиционными проектами. – Воронеж: Российская Академия образования, 2003.

6.Балдин К.В., Быстров О.Ф., Соколов М.М. и др. Научно-методические материалы «Антикризисное управление и инвестиции». – Тамбов: Тамбов. гос. технолог. ун-т, 2000.

7.Балдин К.В., Перцов В.В., Соколов М.М. Антикризисное управление. – М.: Уч.-изд. центр «Гардарики».

Получено 27.02.2006

УДК 624 : 340.15 (477.54)

В.Т.СЕМЕНОВ, профессор, Г.В.ВИСОЦЬКА, канд. екон. наук,
Т.М.АПАТЕНКО, В.О.МЕЛЬМАН, канд. техн. наук, С.М.ЧЕПУРНА
Харківська національна академія міського господарства

ПРОБЛЕМЫ ДОЗВОЛЬНОЙ СИСТЕМЫ В СФЕРЕ МІСТОБУДУВАННЯ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВИЛ ЗАБУДОВИ м.ХАРКОВА

Розглядаються проблеми отримання дозвільної документації на проектування, будівництво та введення об'єктів містобудування в експлуатацію. Вносяться пропозиції щодо удосконалення дозвільної системи в будівництві на прикладі м.Харкова.

Правила забудови території м.Харкова є певними нормами поведінки всіх учасників та членів суспільства, їх розробка, узгодження й затвердження повинно проходити з урахуванням думки заінтересованих сторін, відповідно чинним законодавчим актам, територіальним особливостям і географічному положенню населеного пункту. Отже, мова йде про правила поведінки і взаємовідносини між жителями, підприємствами, особами, які займаються підприємницькою діяльністю, виконавчими службами міста, службами нагляду та іншими учасника-

ми, що мешкають і працюють в межах міста, тобто людей, яких прямим чином стосується сталий розвиток міста та грамотна забудова.

Правила, що не залежать від волі чиновника, який тимчасово займає відповідальний пост в міській виконавчій службі, який зводить бар'єри під час процесу отримання клієнтом необхідної дозвільної документації і дбає тільки про свої корисні інтереси, що під час обмежує права інших суб'єктів, а також лишає можливості трактувати деякі статті „Правил забудови”. Нарешті з'явилась можливість перетворити цей документ в своєрідну КОНСТИТУЦІЮ м.Харкова.

Прийняття „Правил забудови” повинно максимально викоренити корупційні тенденції з боку чиновників, а також виключити всі можливі перешкоди для вкладання приватних інвестицій в сталий розвиток міста, тобто в його будівництво, та якомога більше обмежити можливість гальмування в прийнятті рішень з боку чиновників, які використовують свої посадові місця, керуючись політичними мотивами, спираючись на піар-ходи.

Таким чином, „Правила забудови м.Харкова” в доповненні до свого прямого призначення можуть перетворитися в програму привертання фінансових коштів усіх верств населення постійного інвестиційного процесу.

Над розробкою правил забудови працює різноманітний спектр фахівців, зайнятих у сфері як будівництва та архітектури, так і в економіці та юриспруденції. Розробка нового документу завжди спроваджена переглядом принципових положень з урахуванням науково-практичного аналізу вже існуючих правил забудови інших міст України та іноземних міст, де запроваджені пріоритетні заходи та положення щодо правил забудови міст.

Удосконалення та спрощення дозвільної системи в будівництві є найважливішою проблемою для подальшого розвитку будівельного комплексу та економіки України у цілому. Сьогодні це відмічають не тільки підприємці, а й державні структури [1].

Так склалося, що в практиці ведення проектно-будівельного контролю кількість дозвільних органів, та органів, що узгоджують, перевіряють збільшилося в десятки разів, платежі за розробку дозволів зростають, та не відбувається дотримання строків щодо надання документів на узгодження. В свою чергу, чинні законодавчі органи всіх рівнів розширюють спектр процедурних питань стосовно оформлення документації та отримання дозвільних документів на проектування, будівництво та введення в експлуатацію, що спричиняє значні витрати інвесторам, як у часі, також це стосується фінансовими питань, і як слідство – місто втрачає *потенціального інвестора* в сфері будівництва.

Стосовно процедури проходження при узгодженні проектно-кошторисної документації (див. схему), то клієнт здійснює великий об'єм роботи та обходить багато інстанцій від моменту подання заяви на проектування до отримання рішень земельних питань та узгодження проекту.

Значні втрати клієнт відчуває під час спілкування з державним підприємством „Укрдержінвестекспертиза”, яке є стовідсотковим монополістом, і здійснює кошторисні послуги інвесторам усіх форм власності. Саме це є однією з причин погіршення інвестиційного клімату в результаті недосконалості як процедури надання дозвільної документації, так і процесу надання певних обґрунтовувань. У першу чергу це стосується проектно-стадії. З метою уникання корупційних дій з боку вище перелічених структур треба викреслити необхідність двократного узгодження будівельної документації цими структурами.

Процедура відведення земельних ділянок під будівництво та оформлення дозвільної документації на розробку проекту проходить дві сесії міськради, що збільшує строки затвердження проектно-кошторисних і будівельних робіт, як наслідок – затримує початок виконання будівельних робіт і, тем паче, введення в експлуатацію містобудівельних об'єктів. У зв'язку з цим зникає інвестиційна привабливість об'єкта (на сьогодні існує процедура складання договорів оренди на земельну ділянку строком від 4 до 6 місяців).

Управлінню земельними ресурсами необхідно запровадити, після проведення сесії щодо виділення земельних ділянок, складання проекту договору оренди з встановленою ставкою, що надасть можливість клієнту у певні строки внести зміни у разі виникнення різноманітних проблем, які впливають на розмір орендної плати. Після цього слід направляти проект на підпис меру міста та в кадастровий центр на реєстрацію. До вищевказаного слід додати наступне: до функцій кадастрового центру повинно належати *реєстрація* договору, а не винесення зауважень стосовно складу проектів відведення та деяких юридичних питань, що не є компетенцією цієї установи.

У разі узгодження проектів відведення земельних ділянок під будівництво варто усунути процедуру отримання дозволів в управлінні культури, за винятком окремих ситуацій, наприклад, реконструкція історичної частини міста. На першому етапі допроектної діяльності недоцільне провадження процедури узгодження в наступних установах: СЕС, екологічні служби, а також узгодження з суміжними власниками землі.

Велике різноманіття перепон виникає під час оформлення дозвільної документації на етапі проектної та післяпроектної стадії. Одна з основних витрат, яку відчуває клієнт – виконання технічних вимог інженерних служб міста, тобто будівництво магістральних мереж. У забудованій частині міста практично немає вільних потужностей інженерних комунікацій. Кожна нова споруда вимагає прокладки або перекладки великих або малих об'ємів інженерних сітей. Для нових будинків та мікрорайонів проблема ще більш ускладнюється: майже всі комунікації необхідно прокладати знов. У середньому витрати на будівництво зовнішніх інженерних комунікацій складають 4-5% від загальної суми обсягів зведення будівлі.

На стадії узгодження проектно-кошторисної документації, необхідно накласти відповідальність за дотриманням норм на ГПів. Стосовно процедури отримання дозволів та узгодження проектно-кошторисної документації в таких установах, як СЕС, екологічні служби та ін., то її треба вводити лише в окремих випадках, наприклад, згідно з вимогами ГУМіА. З метою виключення подальшого розвитку корупційних схем з боку чиновників, необхідно усунути процедуру узгодження проектно-кошторисної документації з ЖЕКаами та з Укредержінвестекспертизою об'єктів будівництва не бюджетного фінансування.

Для отримання дозволу на будівництво необхідно біля 151 підпис посадових осіб різного рангу, а фінансові витратити у значній кількості служб міста складають велику частку кошторисної вартості. Крім того, для підключення об'єкту до зовнішніх комунікацій клієнт отримує технічні умови, які іноді складають до 20% вартості будівельно-монтажних робіт. Необхідно зазначити, що проходження певного етапу оформлення не є гарантією етапу наступного [28].

Основним напрямком спрощення дозвільної системи повинно бути удосконалення відповідної нормативно-правової бази шляхом внесення змін в нормативно-законодавчу документацію, яка визначає повноваження центральних та місцевих органів виконавчої влади. Таким чином, недосконалість законодавства та системи державного управління значно обмежує інвестиційну привабливість України [2].

Для реалізації спрощення дозвільної системи необхідно внести зміни у відповідні законодавчі, нормативні та відомчі документи, які регулюють земельні питання, проведення відомчих експертиз, здійснення державного контролю в сфері будівництва [3-27].

Слід відмітити, що процедура узгодження проектно-кошторисної документації до 2000 р. мала більш чіткі встановлені строки отримання узгоджень та визначення регламентів часу на стадії розгляду цих документів, найбільш вдалі організаційні підходи – створення техніч-

них комісій з інженерної інфраструктури, згідно з рішенням міськвиконкому, збір і передача графічних матеріалів Управлінню містобудування та архітектури.

Одним із шляхів удосконалення дозвільної системи в м.Харкові може бути створення єдиного центру, якому буде доручена функція підготовки необхідної документації для організації будівництва. Замовнику лише необхідно буде прийти з заявою, заплатити підготовку всієї вихідної документації та по закінченню нормативного часу отримати необхідний пакет документів [29]. Але в процесі розробки цього напрямку необхідно провести ряд додаткових досліджень, оскільки створення подібних інститутів може призвести до виникнення проблем гарантійного, фінансового, монопольного характеру, а також проблем, пов'язаних з правом делегуванням розпорядження землею.

У процесі подолання фази допроектної діяльності введена в практику процедура громадських слухань, яка перетворює процеси, пов'язані з будівництвом містобудівельних об'єктів, в доступні та прозорі для мешканців міста. В останній час такі дії стали край необхідні, оскільки найчастіше виникає конфлікт інтересів між забудовниками та місцевими мешканцями. З метою подолання можливості виникнення подібних ситуацій, треба розробити ясні й чіткі правила гри для всіх заінтересованих сторін. Однак цей процес треба удосконалювати, бо подібна діяльність вельми гальмує процес будівництва та введення в експлуатацію життєво необхідних для міста, району чи житлового масиву містобудівельних об'єктів, що негативно відображається на загальному архітектурно-естетичному образі міста. Процес організації та проведення громадських слухань повинен мати законодавчу базу у вигляді або окремих, додаткових підзаконних актів, або мати відображення в Правилах забудови м.Харкова, де були б чітко прописані обов'язки, заборони та преференції щодо майбутнього будівництва об'єкта.

В правилах необхідно прописати чітку процедуру проведення громадських слухань. Введення в практику даної процедури необхідно з точки зору наступних моментів:

- чітке визначення функціонально-соціальної значимості майбутнього об'єкту будівництва з додатковими заходами або архітектурними об'єктами в районі майбутнього будівництва при узгодженні з громадою ;

- нагляд за здійсненням нормативних правил;
- вирішення питань приватної власності тощо.

Враховуючи, що складові та послідовність здійснення дозвільних

процедур у будівництві визначено законами України та іншими нормативними актами, для вдосконалення існуючої системи необхідно внесення відповідних змін до законодавства у напрямку створення на державному рівні єдиного порядку, який виключить дублювання погоджень і висновків, забезпечить прийняття протокольного рішення вибору земельної ділянки для містобудівних потреб, дозволить в короткі терміни готувати і надавати замовнику єдиним пакетом дозвільну документацію на розміщення та проектування об'єкта.

Для реалізації запропонованих змін необхідно внести зміни до відповідних законодавчих, нормативних та відомчих документів, які регулюють земельні питання, проведення відомчих експертиз, здійснення державного контролю у сфері будівництва [3-27].

На наступному етапі пропонується розроблення єдиного нормативно-правового акта з комплексним урегулюванням питань щодо повноважень центральних та місцевих органів виконавчої влади на надання окремих дозволів у сфері містобудування. Цей нормативний акт має встановити вдосконалену та ефективну дозвільну систему на всіх етапах будівництва, починаючи від вибору земельної ділянки для містобудівних потреб до прийняття об'єкта в експлуатацію, визначити процедури, термін і вартість отримання всіх необхідних дозволів, висновків і технічних умов на розміщення, розроблення проектної документації та прийняття в експлуатацію об'єкта, включаючи нове будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт.

1.Думчев А., Грушевой Л., Тыжненко Н. Разрешите?! // Капитальное строительство. – 2003. – №3. – С.4-7.

2.Механізм спрощення дозвільної системи в будівництві // Строительство и реконструкция. – 2003. – №6. – С.15.

3.Про планування та забудову територій: Закон України.

4.Про основи містобудування: Закон України.

5.Про архітектурну діяльність: Закон України.

6.Про охорону культурної спадщини: Закон України.

7.Про інвестиційну діяльність: Закон України.

8.Про енергозбереження: Закон України.

9.Про охорону праці: Закон України.

10.Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення: Закон України.

11.Про пожежну безпеку: Закон України.

12.Про дорожній рух: Закон України.

13.Про екологічну експертизу: Закон України.

14.Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України.

15.Про місцеві державні адміністрації: Закон України.

16.Про транспорт: Закон України.

17.Про порядок затвердження інвестиційних програм і проектів будівництва та проведення комплексної державної інвестиційної експертизи: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2000 р. №483.

18. Про затвердження Положення про Державну екологічну експертизу Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки: Постанова Кабінету Міністрів від 02.03.98р. №244.

19. Про порядок надання архітектурно-планувального завдання та технічних умов щодо інженерного забезпечення об'єкта архітектури і визначення розміру плати за їх видачу: Постанова Кабінету Міністрів від 20.12.1999р. №2328.

20. Про внесення змін до Положення про державний санітарно-епідеміологічний нагляд України: Постанова Кабінету Міністрів від 19.08.02р. №1217.

21. Про державну експертизу з енергозбереження: Постанова Кабінету Міністрів від 15.07.98р. №1094.

22. Положення про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів державного замовлення» від 05.08.92р. №449.

23. Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт (затверджено наказом Держбуду від 05.12.2000р. №273).

24. Правила пожежної безпеки в Україні (затверджено наказом МВС України від 22.06.95р. №400).

25. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів (затверджено наказом МОЗ України від 19.06.96р. №1734).

26. Положення про здійснення державної земельнопорядної експертизи» (затверджено наказом Держкомзему України від 11.03.97р. №39);

27. ДБН А.2.2-3-97. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва.

28. Да чтоб они сами так строили! // Бизнес. – 1999. – № 9. – С.55.

29. Кульпинов В. Бюро отказов // Бизнес. – 2001. – № 49. – С.44-53.

Отримано 28.02.2006

УДК 628 (477.54)

В.М.БАБАЄВ, д-р наук з держ. упр.

Харківська національна академія міського господарства

НАПРЯМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ВОДОПОСТАЧАННЯ м.ХАРКОВА

Аналізується ситуація, що склалася навколо передачі майнового комплексу найбільшого виробника і транспортера питної води Харківської області до комунальної власності територіальної громади м.Харкова. Окреслюються основні напрями реформування галузі.

Незважаючи на значні здобутки науково-технічного прогресу за останні десятиліття, для світового співтовариства, як і раніше, серйозною проблемою залишається питання задоволення природних, біологічних потреб населення в питній воді.

Питання водозабезпечення ніколи не втрачало своєї гостроти та актуальності і для м.Харкова. Починаючи з 1881 р., коли в дію було введено муніципальний водогін, і до сьогодні питанням безперебійності та якості водопостачання міською владою приділялась особлива увага. Пояснюється це, перш за все, незначною кількістю джерел води